

房地产销售专用术语

1、商品房

是指在市场经济条件下,通过出让方式取得土地使用权后开发建设的房屋,均按市场价出售;商品房根据其销售对象的不同,可以分为外销商品房和内销商品房两种;

2、外销房

外销商品房是由房地产开发企业建设的,取得了外销商品房预销售许可证的房屋,外销商品房可以出售给国内外含港、澳、台的企业,其他组织和个人;

3、内销房

内销商品房是由房地产开发企业建设的,取得了商品房销售许可证的房屋,内销商品房可以出售给当地企事业单位和居民;

5、复式住宅

复式住宅是受跃层式住宅启发而创造设计的一种经济型住宅;这类住宅在建造上仍每户占有上下两层,实际是在层高较高的一层楼中增建一个1.2米的夹层,两层合计的层高要大大低于跃层式住宅复式为3.3米,而一般跃层为5.6米,复式住宅的下层供起居用,炊事、进餐、洗浴等,上层供休息睡眠和贮藏用,户内设多处入墙式壁柜和楼梯,中间楼板也即上层的地板;因此复式住宅具备了省地、省工、省料又实用的特点,特别适合三代、四代同堂的大家庭居住,既满足了隔代人的相对独立,又达到了相互照应的目的;

6、跃层式住宅

跃层式住宅是近年来推广的一种新颖住宅建筑形式;这类住宅的特点是,内部空间借鉴了欧美小二楼独院住宅的设计手法,住宅占有上下两层楼面,卧室、起居室、客厅、卫生间、厨房及其它辅助用房可以分层布置,上下层之间的交通不通过公共楼梯而采用户内独用小楼梯联接;跃层式住宅的优点是每户都有二层或二层合一的采光面,即使朝向不好,也可通过增大采光面积弥补,通风较好,户内居住面积和辅助面积较大,布局紧凑,功能明确,相互干扰较小;

7、居住面积

住宅的居住面积是指住宅建筑各层平面中直接供住户生活的居室净面积之和;所谓净面积就是要除去墙、柱等建筑构件所占的水平面积;

8、二手房、

二手房即旧房;新建的商品房进行第一次交易时为 一手 第二次交易则为 二手

北京的已购公房和经济适用房上市的政策,成就了二手房市场;一些无房的人,可以买一套别人多余的房;而另一些手里有些积蓄又有小房子居住的,可以卖掉旧房买新房;而那些住房富余户,也能卖掉自己的多余住房换取收益;

9、产权置换

是指居民之间以自身原有产权房进行置换的一种业务;一般是在中介的撮合下进行,并可由中介代办置换手续;

10、房地产产权

房地产产权指房屋所有权和该房屋占用国有土地的使用权,房地产所有者对其所有的房地产享有占用、使用、收益和处分的权利;

11、按揭

按揭是英文 抵押的音译,是指按揭人将房产的产权转让给提供贷款的银行作为还款保证,按揭人在还清贷款后,按揭受益人立即将所涉及的房产产权转让给按揭人的行为;

12、住房公积金

是一种义务性的住房长期储金;住房公积金制度是结合我国城镇住房制度改革的实际情况而实行的一种房改政策,指有关住房公积金的归集、管理、使用、偿还等诸环节有机构成的整个运行机制和管理的制度;具体内容主要有三个方面: 1 个人存储,单位资助 住房公积金,专项用于住房支出,其公积金本息免征个人所得税;2 按 统一管理 的原则管理住房公积金;3 按 专项使用 的原则运用住房公积金;

13、印花税

印花税的客税对象是房地产交易中的各种凭证,包括房屋因买卖、继承、赠与、交换、分割等发生产权转移时所书立的产权转移书据,税率为万分之五;

14、契税

契税是指房屋所有权发生变更时,就当事人所订契约按房价的一定比例向新业主产权承受人征收的一次性税收;它是对房地产产权变动征收的一种专门税种,主要对个人和私营单位购买、承受赠与或交换的房屋征收契税,税率为 3%—5%;

15、人住房抵押贷款

是借款人购、建、修住房时以借款人或第三者能自主支配的房地产作为抵押物,向银行申请一定数额借款的一种贷款方式;借款人到期不能归还贷款本息的,贷款银行有权依法处分其抵押房地产以获得清偿;

16、人住房担保贷款

是指借款人或第三人以所购住房和其他具有所有权的财产作为抵押物或质物,或由第三人为其贷款提供保证,并承担连带责任的贷款;借款人到期不能偿还贷款本息的,贷款银行有权依法处理其抵押物或质物,或要求保证人承担连带偿还本息责任;

17、房屋

一般指上有屋顶,周围有墙,能防风避雨,御寒保温,供人们在其中工作、生活、学习、娱乐和储藏物资,并具有固定基础,层高一般在 2.2 米以上的永久性场所;

18、商品房

是指由房地产开发企业开发建设并出售、出租的房屋;

19、房改房

已购公有住房,是指城镇职工根据国家和县级以上地方人民政府有关城镇住房制度改革政策规定,按照成本价或者标准价购买的已建公有住房;按照成本价购买的,房屋所有权归职工个人所有,按照标准价购买的,职工拥有部分房屋所有权,一般在 5 年后归职工个人所有;

20、存量房

是指已被购买或自建并取得所有权证书的房屋；

21 集资房

一般由国有单位出面组织并提供自有的国有划拨土地用作建房用地,国家予以减免部分税费,由参加集资的职工部分或全额出资建设,房屋建成后归职工所有,不对外出售;产权也可以归单位和职工共有,在持续一段时间后过渡为职工个人所有;属于经济适用房的一种;

22 微利房

亦称微利商品房,指由各级政府房产管理部门组织建设和管理,以低于市场价格和租金、高于福利房价格和租金,用于解决部分企业职工住房困难和社会住房特困户的房屋;

23 解困房

是指各级地方政府为解决本地城镇居民中特别困难户、困难户和拥挤户住房问题而专门修建的住房;

24 再上市房

是指职工按照房改政策购买的公有住房或经济适用房首次上市出售的房屋;

25 廉租住房

是指政府和单位在住房领域实施社会保障职能,向具有城镇常住居民户口的最低收入家庭提供的租金相对低廉的普通住房;

26 花园式住宅

也叫西式洋房或小洋楼,也称花园别墅;带有花园草坪和车库的独院式平房或二、三层小楼,建筑密度很低,内部居住功能完备,装修豪华,并富有变化,一般为高收入者购买;

27 公寓式住宅

相对于独院独户的西式别墅住宅而言；一般建在大城市，大多数是高层，标准较高，每一层内有若干单户独用的套房，包括卧室、起居室、客厅、浴室、厕所、厨房、阳台等等，供一些常常往来的中外客商及其家眷中短期租用；

28 安居工程住房

是指直接以成本价向城镇居民中低收入家庭出售的住房，优先出售给无房户、危房户和住房困难户，在同等条件下优先出售给离退休职工、教师中的住房困难户，不售给高收入家庭；成本价由征地和拆迁补偿费、勘察设计和前期工程费、建安工程费、住宅小区基础设施建设费小区级非营业性配套公建费，一半由城市人民政府承担，一半计入房价、1%—3%的管理费、贷款利息和税金等7项因素构成；

29 经济适用住房

是指根据国家经济适用住房建设计划安排建设的住宅；由国家统一下达计划，用地一般实行政划拨的方式，免收土地出让金，对各种经批准的收费实行减半征收，出售价格实行政府指导价，按保本微利的原则确定；

30 住宅

是指专供居住的房屋，包括别墅、公寓、职工家属宿舍和集体宿舍包括职工单身宿舍和学生宿舍等；但不包括住宅楼中作为人防用、不住人的地下室等，也不包括托儿所、病房、疗养院、旅馆等具有专门用途的房屋；

31 成套住宅

是指由若干卧室、起居室、厨房、卫生间、室内走道或客厅等组成的供一户使用的房屋；

32 非成套住宅

是指供人们生活居住的但不成套的房屋；

33 公用设施用房

是指自来水、泵站、污水处理、变电、燃气、供热、垃圾处理、环卫、公厕、殡葬、消防等市政公用设施的房屋；

34 商业用房

是指各类商店、门市部、饮食店、粮油店、菜场、理发店、照相馆、浴室、旅社、招待所等从事商业和为居民生活服务所用的房屋；

35 国有房产

是指归国家所有的房产；包括由政府接管、国家经租、收购、新建以及由国有单位用自筹资金建设或购买的房产；国有房产分为直管产、自管产、军产三种；

36 自管房产

是指国家划拨给全民所有制单位所有以及全民所有制单位自筹资金购建的房产；

37 集体所有房产

是指城市集体所有制单位所有的房产；即集体所有制单位投资建造、购买的房产；

38 私有自有房产

是指私人所有的房产，包括中国公民、港澳台同胞、海外侨胞、在华外国侨民、外国人所投资建造、购买的房产，以及中国公民投资的私营企业私营独资企业、私营合伙企业和私营有限责任公司所投资建造、购买的房屋；

39 期房

是指开发商从取得商品房预售许可证开始至取得房地产权证大产证止，在这一期间的商品房称为期房，消费者在这一阶段购买商品房时应签预售合同；

40 有限产权房

是房屋所有人在购买公房中按照房改政策以标准价购买的住房或建房过程中得到了政府或企业补贴，房屋所有人享有完全的占有权、使用权和有限的处分权、收益权；

41 钢结构

是指承重的主要构件是用钢材料建造的，包括悬索结构；

42 钢、钢筋混凝土结构

是指承重的主要构件是用钢、钢筋混凝土建造的；

43 钢筋混凝土结构

是指承重的主要构件是用钢筋混凝土建造的；包括薄壳结构、大模板现浇结构及使用滑模、升板等建造的钢筋混凝土结构的建筑物；

44 混合结构

是指承重的主要构件是用钢筋混凝土和砖木建造的；如一幢房屋的梁是用钢筋混凝土制成，以砖墙为承重墙，或者梁是用木材建造，柱是用钢筋混凝土建造；

45 砖木结构

是指承重的主要构件是用砖、木材建造的；如一幢房屋是木制房架、砖墙、木柱建造的；

46 房屋层数

房屋层数是指房屋的自然层数，一般按室内地坪 0 以上计算；采光窗在室外地坪以上的半地下室，其室内层高在 2.20m 以上不含 2.20m 的，计算自然层数；房屋总层数为房屋地上层数与地下层数之和；假层、附层夹层、插层、阁楼暗楼、装饰性塔楼，以及突出屋面的楼梯间、水箱间不计层数；

47 地下室

是指房屋全部或部分在室外地坪以下的部分包括层高在 2.2m 以下的半地下室，房间地面低于室外地平面的高度超过该房间净高的 1/2 者；

48 半地下室

房间地面低于室外地平面的高度超过该房间净高的 1/3，且不超过 1/2 者；

49 假 层

是指建房时建造的,一般比较低矮的楼层;其前后沿的高度大于 1.7m,面积不足底层的二分之一的部分;附层夹层是房屋内部空间的局部层次;

50 搁楼暗楼

一般是房屋建成后,因各种需要,利用房间内部空间上部搭建的楼层;

51 低层住宅

指一层至三层的住宅;

52 多层住宅

指四层至六层的住宅;

53 小高层住宅

指七层至十二层的住宅;

54 高层住宅

指十层及十二层以上的住宅;

55 塔式高层住宅

以共用楼梯、电梯为核心布置多套住房的高层住宅;

56 单元式高层住宅

由多个住宅单元组合而成,每单元均设有楼梯、电梯的高层住宅;

57 通廊式高层住宅

由共用楼梯、电梯通过内、外廊进入各套住宅的高层住宅;

58 住宅房屋使用面积

是指住宅中以户套为单位的分户套门内全部可供使用的空间面积；包括日常生活起居使用的卧室、起居室和客厅堂屋、亭子间、厨房、卫生间、室内走道、楼梯、壁橱、阳台、地下室、假层、附层夹层、阁楼、暗楼等面积；住宅使用面积按住宅的内墙面水平投影线计算；

59 成套住宅建筑面积

是指成套住宅的建筑面积总和；

60 房屋的产权面积

房屋的产权面积系指产权主依法拥有房屋所有权的房屋建筑面积；房屋产权面积由直辖市、市、县房地产行政主管部门登记确权认定；

61 房屋预测面积

预测面积是指在商品房期房有预售销售证的合法销售项目销售中，根据国家规定，由房地产主管机构认定具有测绘资质的房屋测量机构，主要依据施工图纸、实地考察和国家测量规范对尚未施工的房屋面积进行一个预先测量计算的行为，它是开发商进行合法销售的面积依据

62 房屋实测面积

实测面积是指商品房竣工验收后，工程规划相关主管部门审核合格，开发商依据国家规定委托具有测绘资质的房屋测绘机构参考图纸、预测数据及国家测绘规范之规定对楼宇进行的实地勘测、绘图、计算而得出的面积；是开发商和业主的法律依据，是业主办理产权证、结算物业费及相关费用的最终依据；

63 房屋的共有建筑面积

房屋共有建筑面积系指各产权主共同占有或共同使用的建筑面积；

64 商品房的销售面积

商品房按“套”或“单元”出售，商品房的销售面积即为购房者所购买的套内或单元内建筑面积以下简称套内建筑面积与应分摊的公用建筑面积之和；商品房销售面积=套内建筑面积+分摊的公用建筑面积；

共有建筑面积

共有面积的内容包括：电梯井、管道井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅、过道、地下室、值班警卫室等，以及为整幢服务的公共用房和管理用房的建筑面积，以水平投影面积计算；共有建筑面积还包括套与公共建筑之间的分隔墙，以及外墙包括山墙水平投影面积一半的建筑面积；独立使用的地下室、车棚、车库、为多幢服务的警卫室，管理用房，作为人防工程的地下室都不计入共有建筑面积；

66 房屋施工面积

是指报告期内施工的房屋建筑面积，包括本期新开工面积和上年开发跨入本期继续施工的房屋面积，以及上期已停建在本期复工的房屋面积；本期竣工和本期施工后又停建缓建的房屋面积仍包括在施工面积中，多层建筑应填各层建筑面积之和；

67 房屋新开工面积

是指在报告期内新开工建设的房屋建筑面积，不包括上期跨入报告期继续施工的房屋面积和上期停缓建而在本期恢复施工房屋面积；房屋的开工应以房屋正式开始破土创槽地基处理或打永久桩的日期为准；

68 房屋总面积

是指房屋按照设计要求已全部完工，达到入住和使用条件，经验收鉴定合格或达到竣工验收标准，可正式移交使用的房屋建筑面积总和；

69 楼 花

一词最早源自香港，是指未完工的在建物；一般称卖“楼花”为预售房屋，买“楼花”为预购房屋；

70 实际销售面积

是指报告期已竣工的房屋面积中已正式交付给购房者或已签订正式销售合同的商品房屋面积；不包括已签订预售合同正在建设的商品房屋面积，但包括报告期或报告期以前签订了预售合同，在报告期又竣工的商品房屋面积；

预售面积

是指报告期末已竣工的可供销售或出租的商品房屋建筑面积中,尚未销售或出租的商品房屋建筑面积,包括以前年度竣工和本期竣工的房屋面积,但不包括报告期已竣工的拆迁还建、统建代建、公共配套建筑、房地产公司自用及周转房等不可销售或出租的房屋面积;

72 单元式住宅

是指在多层、高层楼房中的一种住宅建筑形式;通常每层楼面只有一个楼梯,住户由楼梯平台直接进入分户门,一般多层住宅每个楼梯可以安排24到28户;所以每个楼梯的控制面积又称为一个居住单元;

73 期 房

是指房地产开发商从取得商品房预售许可证开始至取得房地产权证大产证为止,所出售商品房称为期房;消费者在购买期房时应签商品房预售合同;

74 现 房

是指消费者在购买时具备即买即可入住的商品房,即开发商已办妥所售的商品房的大产证的商品房,与消费者签订商品房买卖合同后,立即可以办理入住并取得产权证;

75 商品房的起价

是指商品房在销售时各楼层销售价格中的最低价格;

76 商品房的均价

是指商品房在销售价格相加之后的和数除以单位建筑面积的和数,即得出每平方米的价格;

78 复式商品房

是一种经济型房屋,在层高较高的一层楼中增建一个夹层,从而形成上下两层的楼房;

79 跃层式商品房

,并采用户内独用

的小楼梯连接的房屋;

80 水景商品房

是指依水而建的房屋;

81 联排别墅

也叫联排别墅,正确的译法应该为城区住宅,系从欧洲舶来的,其原始意义上指在城区的沿街联排而建的市民城区房屋;

82 灰空间

最早是由日本建筑师黑川纪章提出;其本意是指建筑与其外部环境之间的过渡空间,以达到室内外融和的目的,比如建筑入口的柱廊、檐下等;也可理解为建筑群周边的广场、绿地等

83 商住住宅

是 soho 居家办公住宅观念的一种延伸;它属于住宅,但同时又融入写字楼的诸多硬件设施,尤其是网络功能的发达,使居住者在居住的同时又能从事商业活动的住宅行式;

84 会所

就是以所在物业业主为主要服务对象的综合性高级康体娱乐服务设施;会所具备的软硬件条件:康体设施应该包括泳池、网球或羽毛球场、高尔夫练习馆、保龄球馆、健身房等娱乐健身场所;中西餐厅、酒吧、咖啡厅等餐饮与待客的社交场所;还应具有网吧、阅览室等其他服务设施;以上一般都是对业主免费或少量收费开放;

85 外飘窗

指房屋窗子呈矩形或梯形向室外凸起,窗子三面为玻璃,从而使人们拥有更广阔的视野,更大限度地感受自然、亲近自然,通常它的窗台较低甚至为落地窗;

86 中空玻璃

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/068014022114006132>